

# Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Sondergebiet am Wellness-Camp Düne 6“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltbericht der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für das Plangebiet westlich des Campingplatzes „Wellness-Camp Düne 6“ und östlich des gemeindeeigenen Sportplatzes, auf den Flurstücken 60/104, 60/109, 60/350 und 60/351 der Flur 5 der Gemarkung Zingst.

Auf der Grundlage der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und nach §86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.10.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 55 „Sondergebiet am Wellness-Camp Düne 6“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen:



Planzeichenerklärung		gem. PlanZV			
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB					
	Sonstiges Sondergebiet "Camp-Infra"	gem. §11 Abs. 2 BauNVO			
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB					
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO			
II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO			
H 13,0 m üNN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO			
<b>3. Bauweise und Baugrenzen</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB					
	offene Bauweise	gem. §22 Abs. 2 BauNVO			
	Baugrenze	gem. §23 BauNVO			
<b>4. Verkehrsflächen</b> gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB					
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB			
<b>5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft</b> gem. §5 Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB					
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			
<b>6. Sonstige Planzeichen</b>					
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VB-Planes Nr. 55	gem. §9 Abs. 7 BauGB			
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB			
<b>7. Darstellungen ohne Normcharakter</b>					
Zingst	Gemarkung				
Flur 5	Flurbezeichnung				
60/109	Flurstücksbezeichnung				
	Flurstücksgrenze				
	abgemarker Grenzpunkt				
	nicht abgemarker Grenzpunkt				
FH	TH	Firsthöhe	Traufhöhe	102	Geländehöhe in m über NHN

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Camp-Infra“ der Infrastruktur des angrenzenden Campingplatzes mit Ausstellungen, Veranstaltungsräumen, Lagerflächen sowie Dauerwohnen andererseits einschließlich dem Gebiet dienenden Nebenanlagen und Stellplätzen.

1.2 Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Camp-Infra“ zulässig sind:

- Lagerräume, Ausstellungsräume und Veranstaltungsräume;
- Wohnungen für das Dauerwohnen;
- Stellplätze für Pkw, Caravan und Wohnwagen;
- Anlagen für die Eigenverwaltung des Campingplatzes;
- Gebäude / Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger, soweit diese Tätigkeit der Nutzung des Campingplatzes zuzuordnen ist;
- weitere untergeordnete Nebenanlagen und Werbeanlagen, die der Eigenart des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes entsprechen.

1.3 Im Rahmen der unter Nr. 1.1 und 1.2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§12 Abs. 3a BauGB).

**2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im SO wird die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im SO wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 13,0 m über NHN festgesetzt.

**3. Bauweise** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im SO wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 **Örtliche Bauvorschriften** (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

4.1 Die Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablosungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - in der jeweils gültigen Fassung) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**6. Artenschutz** (gem. §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG)

6.1 Vermeidungsmaßnahmen:  
Die Entnahme von Gehölzen und der Lichtraumprofilschnitt der Sträucher sind zwingend vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze zu erfassen und umzusetzen.

6.2 Bauzeitenregelung:  
Um der Tötung und Verletzung der Mauersegler und Hausperlinge entgegenzuwirken, sollten die Instandsetzungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Hausperling und Mauersegler (Mitte April bis Ende August) stattfinden.

6.3 Nach Beendigung der Arbeiten sind Nisthilfen für den Hausperling (mind. 5 Nistkästen) und den Mauersegler (mind. 3 Nistkästen) anzubringen (vorzugsweise vor April), damit weiterhin Nistmöglichkeiten für diese Arten gegeben sind.

**Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB u. Hinweise**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DtschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für den Planbereich gilt die Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes) der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in der jeweils aktuellen Fassung.

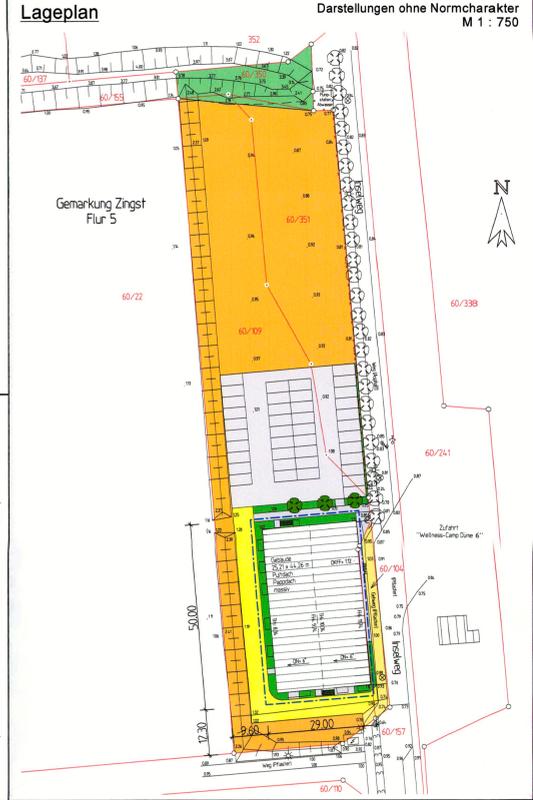
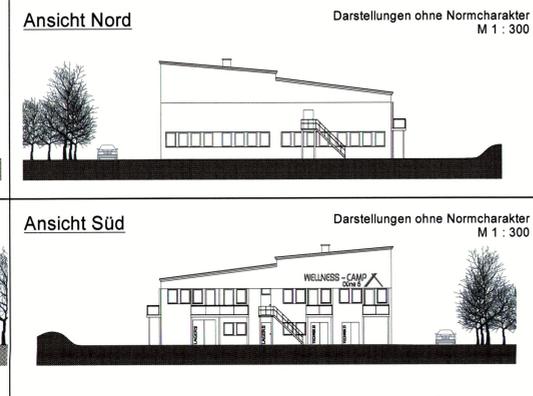
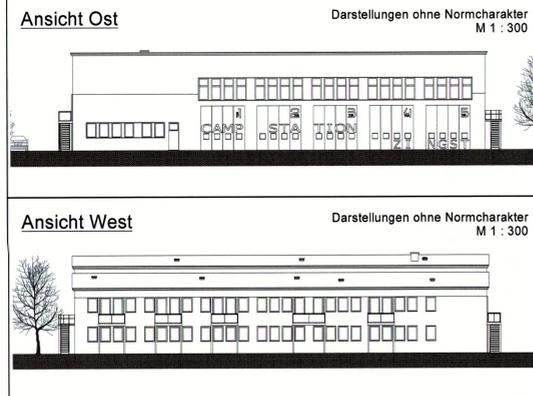
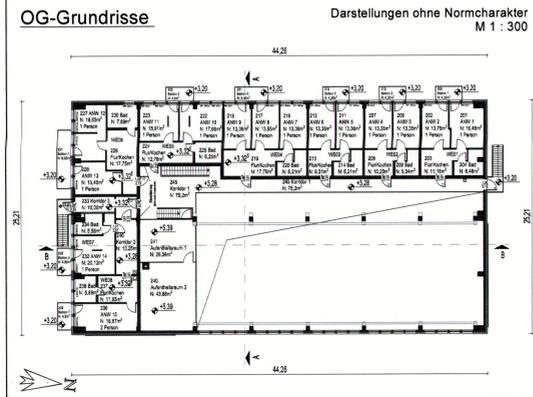
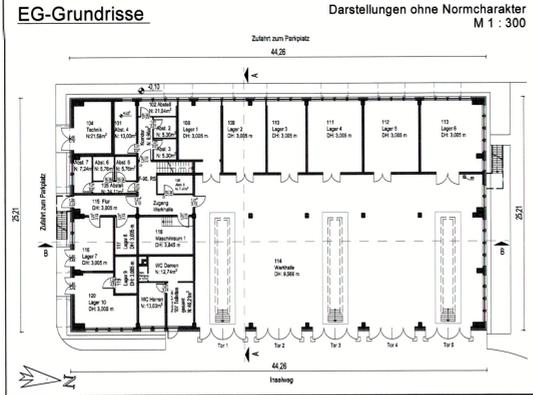
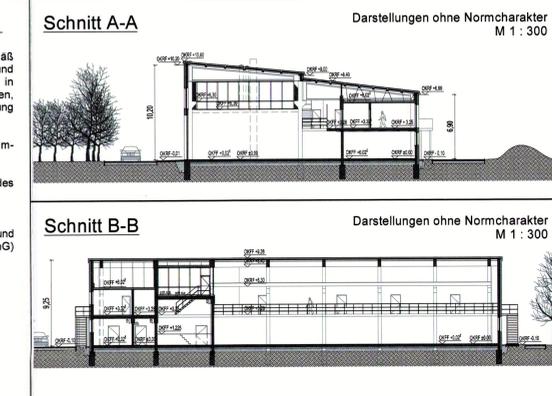
Das Regenwasser ist im Plangebiet zu versickern. Der Nachweis über die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:  
Diese Flächen werden unter der Kennziffer AS\_Z\_73\_0473 im digitalen Bodenschutz und Altlastenkaster (dBAK) des Landes M-V als altlastverdächtige Flächen (gem. §2 Abs. 6 BBodSchG) als Altlast mit der Bezeichnung „ehemaliges NVA-/Bundeswehrobjekt Zingst“ geführt.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2020. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2020 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom 03.03.2020 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 11.08.2020 bis zum 10.09.2020 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 03.08.2020.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Auszeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwürfen der Begründung gebilligt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 08.04.2021 aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Entwurf der Begründung, einem Bericht zur Altlastenerkundung, einer schalltechnischen Beurteilung, einem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag einschließlich den verwendeten DIN-Normen, haben in der Zeit vom 14.04.2021 bis einschließlich zum 17.05.2021 während folgender Zeiten:
    - montags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
    - dienstags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
    - mittwochs 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
    - donnerstags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
    - freitags 8:00 Uhr – 12:00 Uhr
  - in der Gemeindeverwaltung Zingst - Bau- und Liegenschaftsamt - Hanshäger Str. 1, 18374 Zingst und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.04.2021 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2023 die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 20.10.2023 beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 20.10.2023 gebilligt.
  - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 24.07.2023 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1 : 1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 2.500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Ribnitz-Damgarten, 08.08.2023
- ObVI Zeh

- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Zingst, 20.10.2023  
 Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.04.2021 im „Zingster Strandboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 04.08.2023 in Kraft getreten.  
Zingst, 07.11.2023  
 Bürgermeister



**Übersichtskarte M 1 : 7.500**

[Quelle: www.gaia-mv.de]

**Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Sondergebiet am Wellness-Camp Düne 6“**

KAWO Ing GmbH  
Albert-Schwetzer-Str. 11  
18442 Wendorf OT Groß Lüdershagen  
Tel.: +49 (0) 3831-46399-50  
email: info@kawo-ing.de  
web: www.kawo-ing.de

24.07.2023